

## כפל שווי לעומת מיצוי זכויות הבניה

### כללי

עד שנת 1997 ועד בכלל נהנה מי שמכר דירת מגורים מזכה שתמורתה מושפעת מזכויות לבניה נוספת כמשמעותן בסעיף 49א(ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין<sup>1</sup> מכפל פטור, ללא כל תקרה.

החל משנת 1998 הוגבל הפטור לפי סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן - **החוק**) לסכום תקרה המתעדכן מעת לעת.

תקרת כפל הפטור מוגבלת לשווי הדירה וזכויות הבניה הבלתי מנוצלות<sup>2</sup>. לעומת זאת, מכירת דירת מגורים ללא זכויות בניה נוספות, לרבות דירה שהיתה עם זכויות בניה נוספות אשר מוצו בינתיים, זכאית לפטור מלא ממס שבח מקרקעין עד התקרה הקבועה בסעיף 49א(א1) לחוק, ובלבד שהיא עונה על התנאים המפורטים בסעיף 49ב לחוק. אם אין זו דירתו היחידה של המוכר הוא יחוייב ב"מס מוטב" לפי "ליניאריות חדשה" וחישוב המס יהיה לפי סעיף 48א(ב2) לחוק. גם אז יש חשיבות מסויימת לתקרת הפטור לגבי השבח שנצמח עד ליום 1.1.14. וחישוב המס ייערך לפי סעיף 48א(ב3) לחוק.

הבחנה זו, בין מכירת דירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה נוספות לבין דירה שבה מוצו זכויות הבניה, יוצרת כר נוח לתכנון מס בעיקר אצל בעל הדירה שזו דירתו היחידה<sup>3</sup> ומעודדת את המוכר לתכנן את צעדיו לפני מכירת הדירה כדי ליהנות מפטור מלא במקום פטור שעלול להיות מוגבל לפי תקרת הפטור.

שלטונות מס שבח העניקו הקלה<sup>4</sup> וקבעו כי זכויות בניה בלתי מנוצלות ששיעורן אינו עולה על 10% משטח דירת המגורים או על שווי של 100,000 ש"ח, לפי הנמוך שביניהם, לא יחשבו כמשפיעות על תמורת המכירה לעניין סעיף 49 לחוק.

<sup>1</sup> הרישא שבסעיף 49א(ז)(1) לאחר תיקונו בתיקון 76 לחוק מיום 1.1.14 (ס"ח 2405 התשע"ג: 5.8.13, 161) מדבר על מכירת דירה מזכה "שלדעת המנהל התמורה המשתלמת בעדה הושפעה מאפשרויות קיימות או צפויות לבניית שטח גדול יותר מהשטח הכולל הנמכר (להלן - **זכויות לבנייה נוספת**).

<sup>2</sup> עם זאת, המס יחול רק על שווי הזכויות הנוספות.

#### דוגמא

שווי הדירה 2,600,000 ש"ח. שווי הדירה עם הזכויות הנוספות 4,000,000 ש"ח.

במקרה זה שווי הזכויות הנוספות יהיה 1,400,000 ש"ח. הפטור במכירת דירת מגורים מזכה לא יוגבל לתקרת סכום הפטור בסך 2,042,500 ש"ח (נכון לתקופה 15.1.19-16.1.18), אלא יחול על כל שווי הדירה שערכה ללא זכויות בניה שווה ל-2,600,000 ש"ח.

האמור לעיל, בנוגע לשווי הדירה הפטור, קבוע בסעיף 49א(1) לחוק הקובע, שהמוכר יהיה זכאי לפטור בשל סכום שווי המכירה ללא הזכויות לבניה נוספת.

<sup>3</sup> וגם אצל מי שאין זו דירתו היחידה אולם זכאי למס מוטב במכירת הדירה בשל חישוב ליניארי חדש לפיו שבח המקרקעין עד 31.12.13 פטור ממס.

<sup>4</sup> הוראת ביצוע מספר 6/98 מיום 2.2.98 בעניין סעיף 49 לחוק מס שבח מקרקעין (תיקון מס' 36), האתר המשפטי **מסטקס**.

## תכנון מס

תכנון זה מתייחס בעיקר למקרים בהם סכום התמורה גבוה מתקרת הפטור לפי סעיף 149 לחוק, אולם פחות מסכום התקרה לפי סעיף 49א(1) לחוק<sup>1</sup>.

**לפני מכירת דירה עם זכויות בנייה בלתי מנוצלות, רצוי לבדוק אפשרות השלמת הבניה במטרה למכור את המקרקעין כדירת מגורים מזכה ללא זכויות בניה נוספות, בפטור מלא. השלמת בניה זו, הופכת את הדירה לדירה שמוצו בה זכויות הבניה ועשויה לסייע לקבל פטור מלא בעת המכירה ללא הגבלת תקרה.**

אם לפשט את תכנון המס לעיל, הריהו דומה להחלטה של בעל הקרקע לבנות דירת מגורים על הקרקע ולמכור אותה כדירת מגורים בפטור ממס במקום למכור קרקע פנויה החייבת במס.

בעת קבלת ההחלטה יש לבדוק בין השאר, נקודות אלו:

1. האם יש לבעל הדירה דירה נוספת. רק אם זוהי דירתו היחידה של המוכר הוא עשוי לזכות בפטור במכירת הדירה המזכה. אם יש לו דירת מגורים נוספת או מספר דירות מגורים, המס שיחושב יהיה "מס מוטב", דהיינו, השבח הריאלי שנצבר עד יום 31.12.13 יהיה פטור ממס ואילו שבח המקרקעין הריאלי מיום 1.1.14 או מיום רכישת הדירה, לפי המאוחר, יחוייב במס בשיעור 25% מהשבח הריאלי. במקרה שאין זו דירתו היחידה של הנישום, יש לבדוק עד כמה מוקדם יום רכישת הדירה, שכן ככל שיום הרכישה היה מוקדם יותר, המס המוטב צפוי להיות נמוך יותר.
2. יש לבדוק את היתר הבניה, כדי לקבוע מהן זכויות הבניה הבלתי מנוצלות; יצויין, שאם שווי המכירה מושפע מזכויות בניה צפויות מבלי שיהיו זכויות בניה על פי היתר, יש קושי בתכנון לעיל.
3. האם עלות תוספת הבניה הנדרשת אינה עולה על המס הנחסך בתוספת עליית שווי התמורה הצפויה? ככל שהמס הנחסך בתוספת סכום הגידול בשווי התמורה גבוהים מעלות תוספת הבניה, גדל היתרון באפשרות של השלמת הבניה. אם ניתן לצפות שהרוכש יהיה מעוניין בסופו של דבר בקרקע ולא במבנה שעליה, יש לבדוק מהן העלויות המינימליות כדי לצאת ידי חובה בניצול הזכויות.
4. הזמן הנדרש לתכנון הבניה, קבלת היתר בניה והשלמת עבודות הבניה.
5. מצב הנזילות הכספית של בעל הדירה.
6. יש להקפיד לקבל אישור על גמר בניה כדי להוכיח מעל לכל ספק שלא נותרו זכויות בניה בלתי מנוצלות.
7. יש להרחיק את מועד המכירה מתום השלמת בניית הזכויות הבלתי מנוצלות למשך 18 חודשים, לפחות למען הזהירות. זאת, יען כי סעיף 49ב(2) לחוק דורש ש"המוכר הוא בעל הזכות בה במשך 18 חודשים לפחות מיום שהיתה לדירת מגורים..."<sup>2</sup>.

(הדגשה שלנו)

<sup>1</sup> סכום התקרה הפטור לפי סעיף 149 לחוק נכון לתקופה 15.1.19-16.1.18 הוא בסך 2,042,500 ₪. סכום התקרה הפטור לפי סעיף 49א(1) לחוק לתקופה 1.1.18-31.12.18 הוא 4,455,000 ₪.

<sup>2</sup> קיימת אפשרות לפרש זאת לחומרה באופן כזה שהשלמת בניית הדירה שממנה יש למנות 18 חודש מתייחסת גם לחלק המתייחס להשלמת זכויות הבניה. אמנם בהגדרת "דירת מגורים מזכה" שבסעיף 49א(א) הטפל הולך אחר העיקר ללא פיצול פיזי. אולם בחוק מיסוי מקרקעין המושגים "פיצול פיזי" ו"יחידת מיסוי" קנו להם אחיזה. ולעניינו, ראו עמ"ש 270/82 זורין בלכר נ' מנהל מס שבת, מ' כהן אוגדני דירת מגורים עמ' 466 והאתר המשפטי **מסנטקס**. במקרה זה לא ניתן פטור מלא לדירה שנמכרה כשאגף אחד בשטח של 65 מ"ר כתוצאה מהרחבת הדירה לא היה שלם במועד המכירה.